

Planzeichen nach PlanZV 90	
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802/1808) geändert worden ist i.V.m. der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauUNVO)	
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl (GFZ)
GRZ 0,5	Grundflächenzahl (GRZ)
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauUNVO)	
o	Offene Bauweise
—	Baugrenze
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sportanlagen, Zweckbestimmung: Sport-/Turnhalle
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

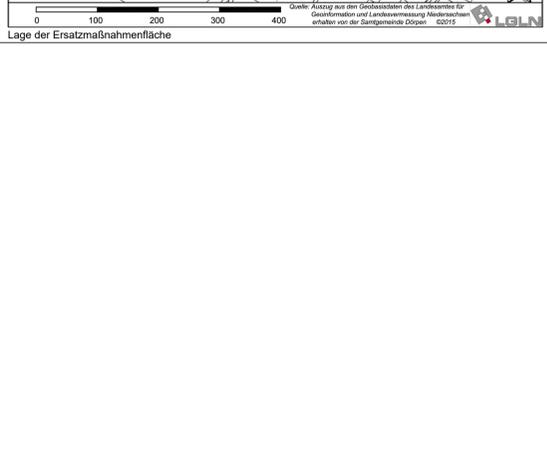
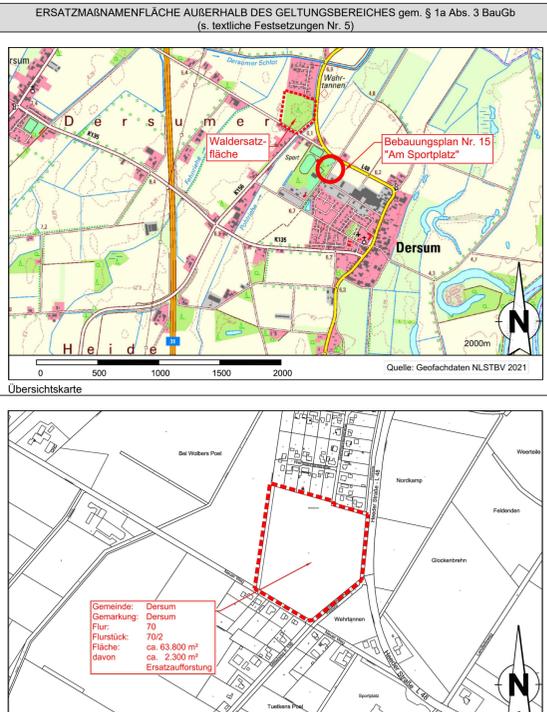
Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2022

Planunterlagen erstellt von:
Auftragsnummer: 221156
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Fors-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 0490-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Dersum Flur: 21

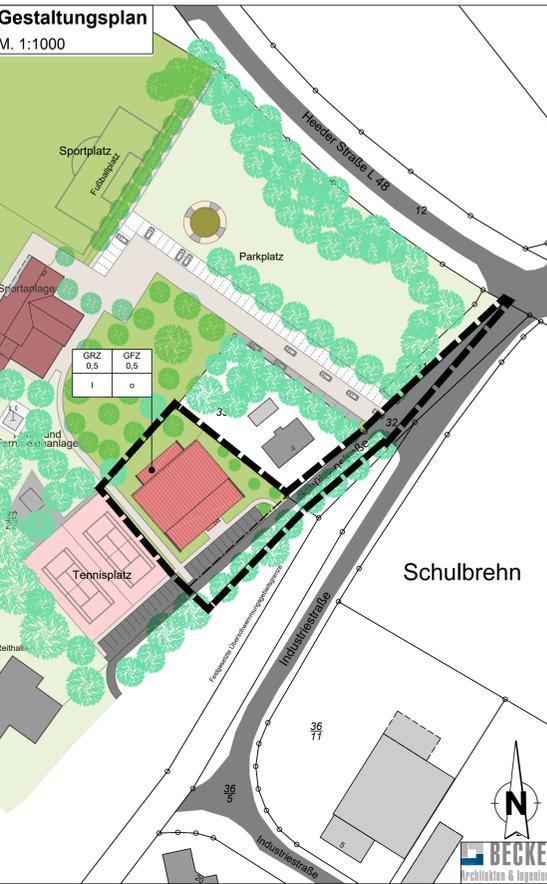
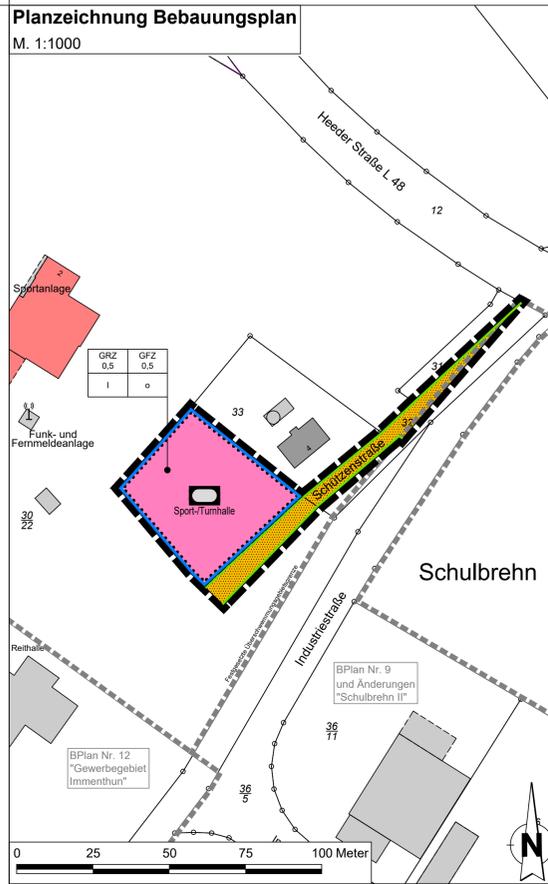
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.08.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den.....
ObVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)
.....
(Unterschrift)



PRÄAMBEL	
AUF GRUND DES § 1 A Abs. 3, DES § 10 UND DES § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 98 Abs. 1 Nr. 5 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFAHRENSGESETZES (NKVVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE DERSUM DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	
26906 DERSUM, .....	.....
BÜRGERMEISTER	SIEGEL
VERFAHRENSVERMERKE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "AM SPORTPLATZ"	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 Abs. 1 BAUGB AM ORTSÖBLICH BEKANNT GEMACHT.	
26906 DERSUM, .....	.....
BÜRGERMEISTER	.....
PLANVERFASSER	
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 WURDE AUSGEARBEITET VON ING. BÜRO W. GROTE GmbH	
PAPENBURG, .....	.....
PLANVERFASSER	.....
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	
DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 Abs. 1 BAUGB ERFOLGTE AM BZW. IN DER ZEIT VOM BIS DURCH UNTERRICHTUNG UND GEGENWÄRTIGKEIT ZUR ÄUßERUNG UND ERÖRTERUNG.	
26906 DERSUM, .....	.....
BÜRGERMEISTER	.....
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
DIE VON DER PLANUNG BEREHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN NACH § 4 Abs. 1 BAUGB AM UNTERRICHTET UND ZUR ÄUßERUNG AUCH IM HINBLICK AUF DIE UMWELTPRÜFUNG AUFGEFORDERET.	
26906 DERSUM, .....	.....
BÜRGERMEISTER	.....
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 13 A IN VERBINDUNG MIT § 3 Abs. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.	
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÖBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEM. § 3 Abs. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	
26906 DERSUM, .....	.....
BÜRGERMEISTER	.....
SATZUNGSBESCHLUSS	
DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13 A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 Abs. 2 UND § 4 Abs. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB Abs. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.	
26906 DERSUM, .....	.....
BÜRGERMEISTER	.....
INKRAFTTRETEN	
DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 Abs. 3 BAUGB AM IM AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.	
26906 DERSUM, .....	.....
BÜRGERMEISTER	.....
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN	
INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.	
26906 DERSUM, .....	.....
BÜRGERMEISTER	.....
MÄNGEL DER ABWÄGUNG	
INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.	
26906 DERSUM, .....	.....
BÜRGERMEISTER	.....

Textliche Festsetzungen	
1. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 6 Abs. 2 und 3 BauUNVO) Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind allgemein zulässig: (Nutzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB) Nr. 5: Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Sporthalle	
2. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauUNVO, § 18 Abs. 1 BauUNVO) Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe für bauliche Anlagen im Plangebiet wird auf maximal 10,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.	
3. Sockelhöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauUNVO, § 18 Abs. 1 BauUNVO) Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke „Schützenstraße“ hinausragen. Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.	
4. Ersatzmaßnahme E1 (Waldersatz) außerhalb des Geltungsbereiches Auf einer ca. 2.300 m ² großen Fläche (s. Übersichtskarten) erfolgt eine standortgerechte Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen/-gehölzen. Die Ersatzaufforstung ist nach ihrer Fertigstellung mit einem geeigneten mindestens 1,60 m hohen, kaminsichereren Wildschutzzzaun gegen Verbleiss- und Fegeschäden einzuzäunen. Der Zaun ist regelmäßig zu kontrollieren und ggf. zu reparieren. Sobald die Gehölze eine Höhe erreicht haben, in der sie nicht mehr verbleissgefährdet sind (i. d. R. 8 - 10 Jahre), ist der Wildschutzzzaun wieder abzubauen. Die Ersatzaufforstung wird auf dem Flurstück 70/2, Flur 70 der Gemarkung Dersum, umgesetzt.	
5. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF Maßnahme) Zum Ausgleich für die Niststandorte der Vogelart „Star“ sind insgesamt 5 künstliche Nisthilfen (z.B. Rundkastentyp „2F universell“ von Schwegler oder funktional identisch) an geeigneter Stelle im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.	
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO	
1. Oberflächenentwässerung im Plangebiet (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO) Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.	
2. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.	
3. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.	
4. Großflächig spiegelnde Fassadenverkleidungen sind zu vermeiden: Einsatz entsprechender wirksamer auf das Glas aufzubringender Markierungen bzw. es sind nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % einzusetzen.	
HINWEISE	
a) Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	
b) Baugrund Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1:NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2:NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.	
c) Brandschutz Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dersum gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde errichtet und unterhalten. Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Durchführungsverordnung zum Niedersächsischen Baugesetz (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen. Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt: 1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. 2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm). Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Eventuelle erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau durch die Gemeinde errichtet und unterhalten. 3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.	
d) Kampfmittelbeseitigung Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.	
e) Abfallentsorgung Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.	
f) Versorgungsleitungen Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.	
g) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)/Tiefflugkorridor Die Baulflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Grundstückseigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehrensprünge gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettieffflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.	
h) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen Von der Landesstraße L 48 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.	



VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN	
INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.	
26906 DERSUM, .....	.....
BÜRGERMEISTER	.....
MÄNGEL DER ABWÄGUNG	
INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.	
26906 DERSUM, .....	.....
BÜRGERMEISTER	.....

Textliche Festsetzungen	
1. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 6 Abs. 2 und 3 BauUNVO) Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind allgemein zulässig: (Nutzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB) Nr. 5: Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Sporthalle	
2. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauUNVO, § 18 Abs. 1 BauUNVO) Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe für bauliche Anlagen im Plangebiet wird auf maximal 10,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.	
3. Sockelhöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauUNVO, § 18 Abs. 1 BauUNVO) Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke „Schützenstraße“ hinausragen. Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.	
4. Ersatzmaßnahme E1 (Waldersatz) außerhalb des Geltungsbereiches Auf einer ca. 2.300 m ² großen Fläche (s. Übersichtskarten) erfolgt eine standortgerechte Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen/-gehölzen. Die Ersatzaufforstung ist nach ihrer Fertigstellung mit einem geeigneten mindestens 1,60 m hohen, kaminsichereren Wildschutzzzaun gegen Verbleiss- und Fegeschäden einzuzäunen. Der Zaun ist regelmäßig zu kontrollieren und ggf. zu reparieren. Sobald die Gehölze eine Höhe erreicht haben, in der sie nicht mehr verbleissgefährdet sind (i. d. R. 8 - 10 Jahre), ist der Wildschutzzzaun wieder abzubauen. Die Ersatzaufforstung wird auf dem Flurstück 70/2, Flur 70 der Gemarkung Dersum, umgesetzt.	
5. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF Maßnahme) Zum Ausgleich für die Niststandorte der Vogelart „Star“ sind insgesamt 5 künstliche Nisthilfen (z.B. Rundkastentyp „2F universell“ von Schwegler oder funktional identisch) an geeigneter Stelle im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.	
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO	
1. Oberflächenentwässerung im Plangebiet (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO) Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.	
2. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.	
3. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.	
4. Großflächig spiegelnde Fassadenverkleidungen sind zu vermeiden: Einsatz entsprechender wirksamer auf das Glas aufzubringender Markierungen bzw. es sind nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % einzusetzen.	
HINWEISE	
a) Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	
b) Baugrund Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1:NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2:NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.	
c) Brandschutz Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dersum gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde errichtet und unterhalten. Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Durchführungsverordnung zum Niedersächsischen Baugesetz (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen. Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt: 1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. 2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm). Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Eventuelle erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau durch die Gemeinde errichtet und unterhalten. 3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.	
d) Kampfmittelbeseitigung Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.	
e) Abfallentsorgung Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.	
f) Versorgungsleitungen Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.	
g) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)/Tiefflugkorridor Die Baulflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Grundstückseigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehrensprünge gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettieffflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.	
h) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen Von der Landesstraße L 48 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.	

i) Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz: Vermeidungsmaßnahme V1: Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzstämmen unterschiedlicher Strukturen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baulfläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baulfeld befinden, so ist die Herrichtung des Baulfeldes gestattet. Vermeidungsmaßnahme V2: Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgedimmt werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird. Bewegungsleider und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtmission reduzieren. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten. Vermeidungsmaßnahme V3: Die Erschließung des zukünftigen Baugelbietes bzw. das Herrichten der einzelnen Baufelder (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vögelarten (Zeitraum: 01. April bis 15. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Baulflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung). Vermeidungsmaßnahme V4: Vor der Beseitigung potentieller Höhlenbäume bzw. Gehölzplanzungen im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von gehölzbrütenden Vögelarten und/oder von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung).
j) Bauliche Nutzung Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauUNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
k) Vorschriften Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Baumt. Zimmer 408, eingesehen werden.
l) Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tabestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO	
1. Oberflächenentwässerung im Plangebiet (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO) Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.	
2. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.	
3. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.	
4. Großflächig spiegelnde Fassadenverkleidungen sind zu vermeiden: Einsatz entsprechender wirksamer auf das Glas aufzubringender Markierungen bzw. es sind nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % einzusetzen.	
HINWEISE	
a) Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	
b) Baugrund Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1:NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2:NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.	
c) Brandschutz Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dersum gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde errichtet und unterhalten. Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Durchführungsverordnung zum Niedersächsischen Baugesetz (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen. Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt: 1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. 2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm). Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Eventuelle erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau durch die Gemeinde errichtet und unterhalten. 3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.	
d) Kampfmittelbeseitigung Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst	